



POÄNGSYSTEM

för högre kvalitet och hållbarhet
inom stadsutveckling



Upplands Väsby
kommun



POÄNGSYSTEMET I KORTHET

Poängsystemet är en innovativ modell som skapats av Upplands Väsby kommun och som används inom stadsutveckling. När nya bostäder planeras används poängsystemet i samarbetet med byggherrar för att åstadkomma hög kvalitet och hållbarhet. Tanken är att byggherrar kan påverka markpriset genom att bidra med kvaliteter inom olika områden, t.ex. miljömässiga innovationer eller lösningar för parkering.

I och med poängsystemet premineras byggherrar som hanterar utmaningarna inom stadsbyggnad på ett bra sätt. Kan det rymmas en verksamhet i bottenlokalerna för att skapa ett levande gaturum? Kan boende odla på en gemensam plats? Kan bostadsprojektet främja hälsa på något sätt?

Ju fler idéer som förverkligas – desto högre kvalitet i bostadsområdet – desto lägre markpris för byggherren som köper mark av kommunen.

3 klasser
guld, silver, brons

| markpris

5 fokus-
punkter

Stadsutvecklingen är kopplad till flexibla markpriser.

Modellen bygger på att projekten bedöms utifrån hur väl de lever upp till krav inom olika områden och får poäng utifrån detta. En oberoende jury bedömer och ger ett antal poäng som leder upp till guld, silver eller bronsnivå. Ett bostadsprojekt som hamnar i guldklassen har alltså uppnått kraven på högsta nivå och tagit hänsyn till allt från arkitektonisk utformning,

konstnärlig utsmyckning, löst parkering och byggt in socialt- och miljömässigt hållbara lösningar.

Poängsystemet används i stadsbyggnadsprojektet Fyrklövern, ett av de största bostadsprojekteten i kommunen på trettio år. 2016 vann poängsystemet och Upplands Väsby kommun utmärkelsen Årets samhällsbyggare, ett pris som Dagens Samhälle delar ut årligen vid den Stora samhällsgalan.

54 idéer
1000 poäng
15 byggherrar

2016
årets samhällsbyggare

I. HUR FUNGERAR POÄNGSYSTEMET

Grunden till poängsystemet är idéarbetet inom Väsby Labs som startade 2010. Kort beskrivet var Väsby Labs ett sätt för Upplands Väsby kommun att undersöka hur centrala Väsby skulle kunna utvecklas som stad. Vad vill invånarna se i området Fyrklövern? Ett stort antal dialoger ägde rum och utöver Väsbybor, tog kommunen hjälp av politiker, byggherrar, forskare, företagare och många andra. Ett stort antal idéer och förslag kom fram, och poängsystemets syfte är att säkerställa att dessa idéer förverkligas.

Fem fokuspunkter

De 54 mest relevanta och genomförbara idéerna valdes ut och delades in olika områden – fokuspunkter – som

*Många idéer
många poäng*

*Många poäng
stor rabatt*

nu utgör grunden i poängsystemet. De fem fokuspunkterna är stadsmässighet, lokaler, innovation, parkering, och samarbete.

Tre nivåer

För att skapa förutsättningar för ett smidigt och lättförståeligt system, där kvaliteter kan mätas och/eller bedömas och generera ett varierat och påverkbart byggrättspris, bygger modellen på tre olika kvalitetsklasser Brons, Silver och Guld.

Fokuspunkt	Klassning	Premie	Summering av premie	Summering av premie
Stadsmässighet	Guld	125	Total premie: 0 – 1000 kr/kvm ljus BTA	Byggrättspris: 3 200 kr – premie
	Silver	100		
	Brons	0		
Samverkan	Guld	60		
	Silver	40		
	Brons	0		
Innovation	Guld	60		
	Silver	40		
	Brons	0		
Lokaler	Guld	60		
	Silver	40		
	Brons	0		
Parkering	Guld	500		
	Silver	300		
	Brons	0		

Olika aspekter

Poängsystemet beskriver och tydliggör vilka **kvalitativa** respektive **kvantitativa** aspekter som projekt ska leva upp till. Modellens tre klasser, **Guld**, **Silver** respektive **Brons** representerar olika nivåer med stegrande kvalitetskrav och ger motsvarande prisavdrag från grundpriset i form av en premie.

Klass Guld ger den största premien och således förmånligaste byggrätspriset.

Klass Brons utgör skallkrav och motsvarar utgångspriset för marknaden inklusive planläggningskostnader.

Fördelar med ett poängsystem

- Skapar **ekonomiska incitament** för att driva innovation inom stadsbyggnad
- Skapar **valfrihet för byggherrar** att välja kvalitetsförbättringar som de själva tror på och har förutsättningar att genomföra
- Säkerställer att **idéer från tidiga skeden förverkligas** och att byggherrarna faktiskt bygger det som utlovats
- Premierar **samarbete** mellan byggherrar och samverkan med andra aktörer
- **Transparent** prissättning



2. POÄNGSYSTEMETS JURY

Syftet med juryn och dess sammansättning är att åstadkomma en oberoende bedömning av byggherrarnas förslag till poänggivande åtgärder. Juryn bedömer byggherrens projekt vid totalt tre tillfällen. Fram till den slutgiltiga poängsättningen har byggherren möjlighet att komplettera sitt projekt utifrån juryns förslag till förbättringar. Det slutgiltiga förslaget blir därefter en bilaga till det marköverlåtelseavtal som tecknas mellan kommun och byggherre. Representer från kommunen bistår löpande juryn med att kvalitetssäkra och utvärdera projekt.

Eftersom poängsystemet erbjuder många vägar att erhålla poäng – arkitektoniska, tekniska, miljömässiga, sociala och ekonomiska – är det viktigt att juryn så långt möjligt har en allsidig sammansättning och att deltagarna är neutrala i förhållande till byggherrar och lokalpolitiker.

Juryn består för närvarande av sju personer med olika perspektiv och koppling till stadsutveckling, innovation och hållbarhet.

Emma Jonsteg
VD för Utopia Arkitekter

Ewa Westerlund
Partner i Gebl Architects

Göran Cars
Professor i samhällsplanering på KTH/Projektledare för flytten av Kiruna stad

Kjell Hassler
Sambällsreprentör/styrelseordförande i Jernbusen AB

Stephan Barthel
Ledare för urbana social-ekologiska system, STHLM Resilience Center

Thorbjörn Andersson
Landskapsarkitekt, Sweco

Örjan Wikfors
Professor emeritus KTH/ägare av Arkitekturanalys

VÄRDET AV EN EXPERTJURY

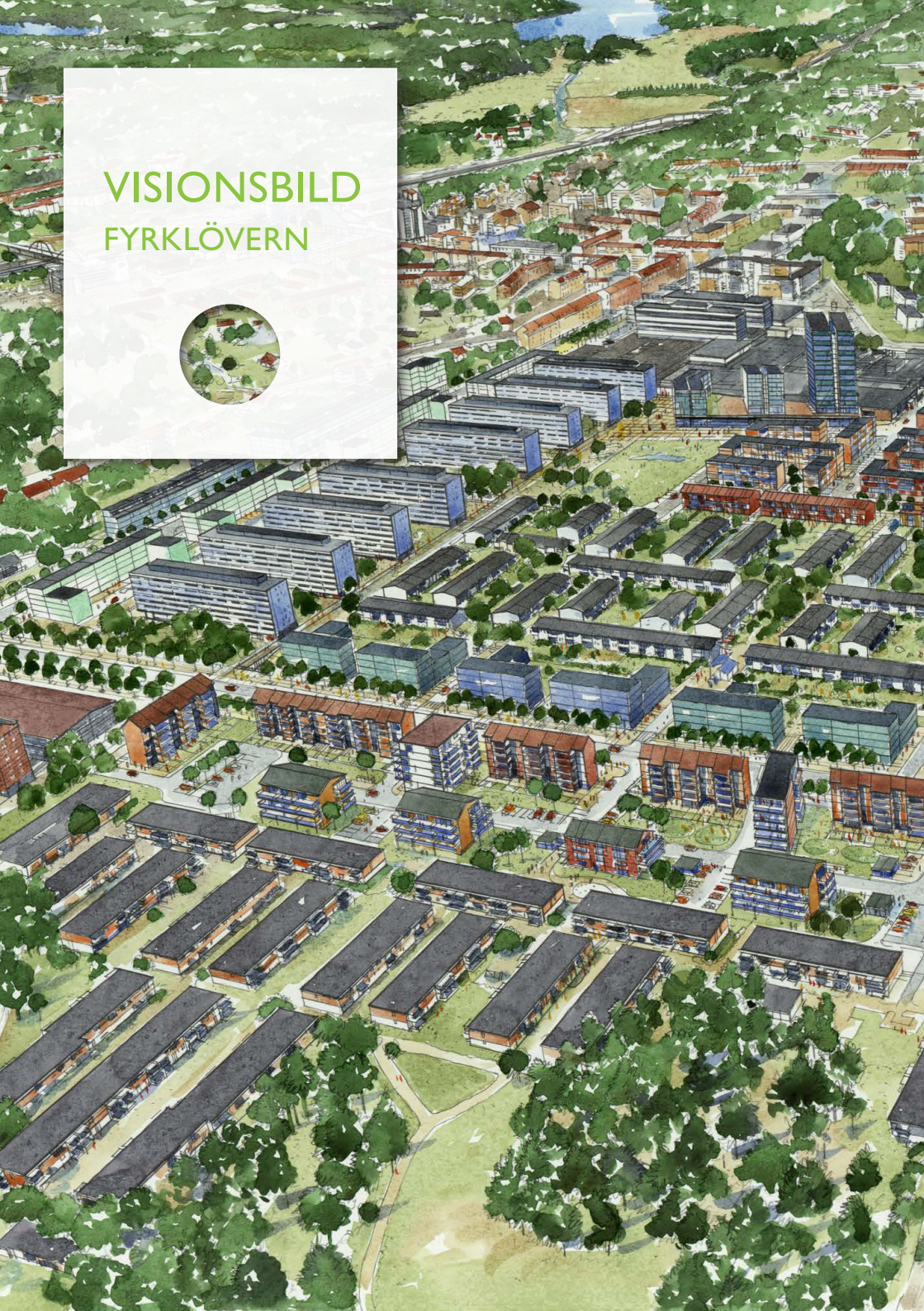
"De namnkunniga personerna i juryn tillför trovärdighet, dels till systemet, genom att visa så stort intresse för att delta, och dels till juryns konkreta utlåtanden. Juryns formuleringar kan ibland ha upplevts som otydliga av de aktörer som utvecklar inom Fyrklövern, men deras kompetens och förmåga har aldrig ifrågasatts, vilket varit en viktig förutsättning för att kunna utföra ett experiment som detta."



Fredrik Drotte,
stadsutvecklingschef, Upplands Väsby kommun

"Juryn består av personer som uppträder frekvent i branschens debatter i både media och evenemang. Det finns två fördelar med att systemets tankar och idéer lyfts i många sammanhang utanför Väsby – Poängsystemet får en bredare kritisk granskning och det påskyndar omvärldens kännedom om systemet."

VISIONSBILD FYRKLÖVERN





Visionsbild över centrala Upplands Väsby och området Fyrklövern. Femton olika byggherrar uppför ca 2000 bostäder med utgångspunkt i poängsystemet.

KRISTOFF LAUFERSWEILER
SWECO 2015-01-21

3. POÄNGSYSTEMETS OLIKA FOKUSPUNKTER

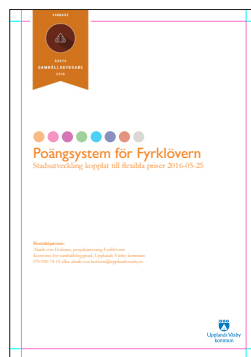
Fokuspunkterna är uppdelade i två områden; kvalitativa och kvantitativa.

Kvalitativa: samarbete, stadsmässighet och innovation.

Bedöms av den oberoende juryn.

Kvantitativa: parkering och lokaler.

Bedöms av representanter från kommunen



STADSMÄSSIGHET

Det finns flera anledningar till att bygga stad och utveckla stadsmässiga kvaliteter. I Upplands Väsby ska stadskärnan utvecklas och förtätas för att inrymma stadsmässiga kvaliteter som bidrar till en effektiv användning av resurser och förutsättningar för handel, service och kulturellt utbud. För att säkerställa genomförandet av staden med önskade stadsmässiga kvaliteter ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande klass Brons. Därutöver kan byggherren välja att addera ambitionerna i klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris.

SAMARBETE

Genom att olika aktörer med olika kunskaper samverkar med varandra kan både nuvarande och kommande behov identifieras och nya lösningar implementeras. I Fyrklövern ska samarbete mellan byggherrar, operatörer, medborgare, blivande Väsbybor, kommunen med flera leda till att området Fyrklövern utvecklas på bästa tänkbara sätt. För att säkerställa genomförandet av staden med önskat samarbete mellan olika aktörer ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande klass Brons. Därutöver kan byggherren välja att addera ambitionerna i klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris.

INNOVATION

Väsby Labs hade ambitionen att ta fram metoder för en innovativ samhällsbyggnadsprocess med fokus på samarbete och gemensamma lösningar mellan processens alla aktörer.

För att säkerställa genomförandet av staden med önskad innovation och nytänkande ska byggherren uppfylla förväntningarna motsvarande klass Brons. Där utöver kan byggherren välja att addera ambitionerna i klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrättspris.

Exempel på grundläggande krav i brons- och silver- och guldklass inom fokuspunkten innovation

Klass Brons – grundläggande krav under fokuspunkten innovation

1. Arbeta på nya sätt för att få fram utvecklingsidéer.
2. Multiutnyttjande av en plats – en plats med flera olika funktioner som kan förändras över tid.

Klass Silver

1. Stadsodling eller motsvarande samarbetsprojekt på temat miljö och hållbarhet med framtida boende i området/medborgare i Väsby.
2. Byggande av passivhus eller på annat sätt bostäder med motsvarande minimerad miljöpåverkan.

3. Skapa förutsättningar för påverkbar energiförbrukning hos den boende/slutkunden.

4. Bidra med förstärkning och utveckling av kompetens hos medverkande aktörer.

5. Anläggande av grönt tak, plantera stora träd, eller på annat sätt åtgärder på byggnader och gårdar som minimerar klimatpåverkan och främjande av hälsa utöver lagkrav nödvändiga för planens genomförande.

Klass Guld

1. Nyskapande medborgardialog
2. Användning av nya tekniska lösningar i syfte att minska klimatpåverkan.
3. Byggande av plusenergihus eller motsvarande anläggning som genererar energi.
4. Ta fram prototyper för morgondagens stadsbyggnad.

PARKERING (BIL/CYKEL)

Parkeringslösningar har ur ett samhällsbyggnadsperspektiv länge varit en central fråga vid uppförandet av ny byggnation. Frågan är central ur såväl ett ekonomiskt som ett nyttjandeperspektiv då stor del av befolkningen i olika grad antas vara beroende av bil. I och med att efterfrågan på mark ökat och därmed även priset, har större krav på att parkeringen ska lösas i garage under byggnaden. Detta har medfört en väsentligt högre kostnad för byggherren att uppföra parkeringar.

För att stimulera byggherrar att dels möta framtida boendes behov av parkering och dels uppmuntra till att använda andra transportmedel än bil belönar poängsystemet byggherrar

som bygger parkeringsplatser i egen regi och som erbjuder boende lösningar som minskar behovet av bil.

LOKALER

Lokaler bidrar till stadsmässigheten och en balans mellan dag- och nattbefolkning. I det programarbete som gjorts för Fyrklövern har ett antal platser där lokaler i bottenvåningen är att anse som ett skallkrav identifierats och där uppfyllnad av dessa krav leder till klass Brons. Därutöver kan byggherren välja att addera lokaler i andra lägen och genom att ingå i okonventionella samarbeten för att erhålla klass Silver och Guld och på så sätt bidra till ett lägre byggrätspris.



4. PROCESSEN – STEG FÖR STEG



Steg 1: Byggherren presenterar projektidé och ett första förslag
Byggherren väljer bland poängsystemets 54 åtgärder som denne kan tänka sig att genomföra. Tillsammans med skisser på tänkt bebyggelse visar byggherren upp sitt projekt för poängsystemsjuryn. Juryn ger allmänna synpunkter och föreslår förbättringar.

Steg 2: Byggherrens genomarbetade förslag får preliminär poäng
Byggherren lämnar in konkretiserad poängsystemsdokumentation och får ett nytt tillfälle att presentera sitt projekt för juryn. Efter jurymötet ger juryn en preliminär poängsumma till projektet.

Steg 3: Byggherrens projekt får slutpoäng
Byggherren lämnar in slutgiltig poängsystemsdokumentation av sitt projekt till kommunen. Därefter tar juryn ställning till den slutgiltiga dokumentationen och ger projektet dess slutpoäng. Det material som inlämnats blir automatiskt bilagor till kommande avtal om försäljning av mark från kommunen till byggherren. Det är därför centralt att byggherren har förmåga och avsikt att genomföra det som framgår av inlämnat material.

Steg 4: Marköverlåtelseavtal tecknas

Ett marköverlåtelseavtal mellan kommunen och byggherren tecknas. Avtalet villkoras med bland annat att inlämnad bygglovansökan stämmer överens med dokumentationen i steg 3.

Steg 5: Ansökan om bygglov

Byggherren ansöker om bygglov. I huvudsak kan samma material som inlämnats till jurybedömning användas.

Steg 6: Köpeavtal & avräkning

Via det beviljade bygglovet framgår bland annat hur många kvm BTA som ska byggas och via slutpoängen kan nettopriset för marken beräknas. Vid godkänt bygglov, och godkännande enligt poängsystemet tecknas ett köpeavtal.

Steg 7: Tillträde till fastigheten & betalning

När samtliga villkor för affären är uppfyllda får byggherren tillträde till marken. Samtidigt erläggs köpeskillingen för marken.

Steg 8: Byggstart

Senast två år efter tillträde måste byggherren ha påbörjat byggnation på platsen utifrån vid köpeavtalet godkänt bygglov. Om så inte sker går köpet tillbaka.



5. PROJEKTANSVARIGS TANKAR

"Kanske just på grund av enkelheten i upplägget har Poängsystemet tilldragit sig stort intresse. Det utmärker sig genom att så tydligt koppla markpriset till eftersökta stadskvaliteter. Det råder heller ingen tvekan om att de byggprojekt i Fyrklövern som nu genomförs innehåller kvaliteter som annars inte blivit av just här.

Som prissättningsmekanism i samband med kommunal markförsäljning verkar systemet vara unikt. I en värld där kommuner bjuder ut mark till högst betalande uppnås visserligen kortsiktiga ekonomiska fördelar. Men samtidigt frånhänder sig kommunen ofta möjligheten att skapa stadskvaliteter som generationer av invånare får glädje av."



Alarik von Hofsten,
Projektansvarig, Fyrklövern
alarik.von.hofsten@upplandsvasby.se



Juryns motivering

Vår tids största utmaningar och nyckelfrågor kräver nya lösningar. Nya lösningar kräver nya tankar. Med ett omfattande idéarbete som grund, där invånare, organisationer och andra involverats, har ett unikt incitamentssystem skapats – ett system som dessutom ger kommunen en hållbar styrmodell för att säkra och ta ansvar för en god framtida stadsmiljö. Modellen har på ett innovativt sätt bidragit till att sätta fart på byggandet av bostäder.

